

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: *****

N° Gen. Rep. 134/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **AVV. STEFANO SCIANNAMEO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico
--

Esperto alla stima:	Arch. Moreno Ciavattini
Codice fiscale:	CVTMRN52A10F844Y
Partita Iva	00353770555
Studio in:	strada dei Pini 14/5 – 05035 NARNI (TR)
Telefono:	0744-722275
Fax:	0744-407311
Telefono cellulare	335 6459889
Email:	morciav@gmail.com
Pec:	moreno.ciavattini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (ora via del Sigillo n.44)– TERNI**Lotto:** unico **Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A2)+ autorimessa (C6), in un unico edificio.**Dati Catastali:** foglio 49, particella 622 comune TERNI (L117):**subalterno 1 abitazione** , indirizzo strada di Fontana di Polo n.31/F (via del Sigillo n.44), piani S1-T-1, categoria A2, classe 4, consistenza 8 VANI, superficie 181 mq (escluse aree scoperte 172 mq), rendita € 371,85**subalterno 2, autorimessa** indirizzo strada di Fontana di Polo n.31/F (via del Sigillo n.44), piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza -superficie 19 mq, rendita € 23,55**2. Stato di possesso****Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (oggi via del Sigillo n.44) TERNI**Lotto:** unico **Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore ***** (proprietario superficario per 1/3) e dai suoi familiari (*****, comproprietà superficaria per 4/6)**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (via del Sigillo n. 44) TERNI**Lotto:** unico **Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile**4. Creditori Iscritti****Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (oggi via del Sigillo n.44) TERNI**Lotto:** unico **Corpo:** A**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT BANCA S.P.A. , Bologna 2008 (ipoteca volontaria)

BANCHE DELLE MARCHE S.P.A. Ancona 2012 (ipoteca giudiziale)

UNICREDIT S.P.A. Roma 2012 (ipoteca giudiziale)

CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Città della Pieve (PG) 2016 (atto esecutivo o cautelare)

5. Comproprietari**Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (via del Sigillo n.44) TERNI**Lotto:** unico **Corpo:** A**Comproprietari:** Per l'area concessa in diritto di superficie: COMUNE DI TERNI 00175660554, per la costruzione ***** nato a ***** il ***** , C.F. ***** (proprietario superficario per 4/6) e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** (proprietario superficario per 1/3)**6. Misure Penali****Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (oggi via del Sigillo n.44) TERNI**Lotto:** unico **Corpo:** A**Misure Penali:** non rilevate**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** strada di Fontana di Polo n.31/F (oggi via del Sigillo n.44) TERNI

Lotto: unico **Corpo:** A

Misure Penali non rilevate

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: strada di Fontana di Polo n.31/F (oggi via del Sigillo n.44) TERNI

Lotto: unico (bene in comproprietà, per 1/3 dell'esecutato) **Corpo:** A

Prezzo da libero: € 154.297,72

Prezzo da occupato € 154.297,72

(in quanto occupato dallo stesso esecutato e dai suoi familiari)

Nella ipotesi di divisione ed attribuzione di una parte all'esecutato:

prezzo al netto delle opere di divisione: € € 52.929,87

Beni in **TERNI**
Località/Frazione **FONTANA DI POLO**
(catasto) via di Fontana di Polo 31/F (oggi via del Sigillo n.44)

Lotto: unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. Abitazione di tipo civile, sita in Terni, al catasto in via di Fontana di Polo 31/F (ora via del Sigillo n.44) + autorimessa nello stesso edificio

Quota e tipologia del diritto

Comune di Terni (proprietario per l'area)

***** nato a ***** il *****, C.F. ***** (proprietario superficiario per 4/6)
E ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** (proprietario superficiario per 1/3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Terni (proprietario per l'area), ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** (proprietario superficiario per 4/6), ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** (proprietario superficiario per 1/3)

foglio 49, particella 622 comune TERNI (L117):

subalterno 1 abitazione, indirizzo strada di Fontana di Polo n.31/F (ora via del Sigillo n.44), piano S1-T-1, categoria A2, classe 4, consistenza 8 VANI, superficie 181 mq (escluse aree scoperte 172 mq), rendita € 371,85

subalterno 2, autorimessa indirizzo strada di Fontana di Polo n.31/F (via del Sigillo n.44), piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza -superficie 19 mq, rendita € 23,55 Millesimi di proprietà di parti comuni: 0/1000 (non esistono parti o servizi comuni)

Confini: via pubblica per tre lati e ***** sul lato ovest

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo e le planimetrie catastali, non sono state riscontrate irregolarità sostanziali e pertanto si dichiara la conformità catastale (l'unica variazione non rilevante ai fini della conformità catastale, consiste in un tramezzo che suddivide in due vani il piano interrato -P 1sott- della unità immobiliare SUB1 /cat. A2).

NOTE: La consistenza catastale e la planimetria risultano quindi sostanzialmente conformi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alloggio compreso in un edificio a schiera di n.5 alloggi mono-familiari su tre piani (**vedi foto 3**)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista anche di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: scuole, distretto sociosanitario, chiesa. Importanti centri limitrofi: Terni .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e a servizi

Attrazioni paesaggistiche:, Monti Martani, Cascata delle Marmore e Lago di Piediluco., fiume Nera e Valnerina.

Attrazioni storiche: insediamento archeologico di Carsulae, centro storico di Terni e dei suoi Centri Minori, con particolare riguardo a Cesi, limitrofo al bene oggetto di stima, nonché Sangemini e Narni,

Principali collegamenti pubblici: trasporti pubblici su gomma verso Terni e Narni, trasporti su ferrovia metropolitana (Centrale Umbra) e tramite Terni con la rete RFI Orte Ancona

Servizi offerti dalla zona: Servizi Generali, Distretto Sociosanitario, Servizi Commerciali di livello urbano superiore e territoriali, Impianti Sportivi Pubblici e Privati, Parchi e Giardini Pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **(Convenzione con prezzi di vendita prestabiliti dal comune di Terni, per la quale il costo di acquisizione dell'area in piena proprietà e di rimozione completa del suddetto vincolo è stato accertato dal sottoscritto CTU e dedotto dal valore commerciale dell'immobile).**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

2. ISCRIZIONE del 10/07/2008 - Registro Particolare 1640 Registro Generale 8177
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 34944/11277 del 09/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

<i>Specie dell'ipoteca o del privilegio</i>	IPOTECA VOLONTARIA		
<i>Derivante da</i>	0168	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
<i>Capitale</i> € 200.000,00	<i>Tasso interesse annuo</i>	5,85%	<i>Tasso interesse semestrale</i> -
<i>Interessi</i> -	<i>Spese</i> -	<i>Totale</i> € 421.600,00	
<i>Presenza di condizione risolutiva</i> -	<i>Durata</i>	15 anni	

Contro:

*****omissis*****

NOTE: creditore UNICREDIT BANCA SPA /Bologna c.f. 12931320159

Esito: ancora in corso l'ammortamento del mutuo (la sig.ra ***** ha ceduto la sua quota al sig. *****-esecutato).

6. ISCRIZIONE del 23/11/2012 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 11655
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2272/2012 del 20/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE	
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO	
Capitale € 41.841,64	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese -	Totale € 42.000,00

Contro:

*****omissis*****

NOTE: creditore BANCA DELLE MARCHE SPA /Ancona c.f. 01377380421**Esito :** ingiunzione di pagamento, accordata rateizzazione del debito, ancora in corso di ammortamento.

7. ISCRIZIONE del 23/11/2012 - Registro Particolare 1307 Registro Generale 11655
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2272/2012 del 20/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE	
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO	
Capitale € 75.893,33	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese -	Totale € 80.000,00

Contro:

*****omissis*****

NOTE: creditore BANCA DELLE MARCHE SPA /Ancona c.f. 01377380421**Esito :** ingiunzione di pagamento, accordata rateizzazione del debito, ancora in corso di ammortamento.

8. ISCRIZIONE del 27/11/2012 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 11735
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1619 del 15/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE	
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO	
Capitale € 63.706,19	Tasso interesse annuo 2,5%	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese -	Totale € 65.000,00

Contro:

*****omissis*****

NOTE: creditore UNICREDIT SPA /Roma c.f. 00348170101**Esito :** ingiunzione di pagamento, accordata rateizzazione del debito, in corso di ammortamento.

9. ISCRIZIONE del 05/02/2013 - Registro Particolare 143 Registro Generale 1298
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 12/2013 del 09/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 41.622,75	Tasso interesse annuo	15,5%
Interessi	€ 27.000,00	Spese	€ 11.377,25
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 80.000,00

Contro:

*****omissis*****

NOTE: creditore CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Città della Pieve (PG) c.f. 02494190545

Esito esecuzione immobiliare 134/2016 in corso.

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 30/06/2016 - Registro Particolare 4591 Registro Generale 6441
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TERNI Repertorio 1806/2016 del 25/05/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Voltura catastale automatica	NO		

Contro:

*****omissis*****

NOTE: creditore CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Città della Pieve (PG) c.f. 02494190545

Esito esecuzione immobiliare 134/2016 in corso

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 27/06/1998 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 5829
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/828 del 06/04/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE		
Descrizione	305	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
Voltura catastale automatica	NO		

Atto mortis causa	Data di morte	08/08/1988	Successione testamentaria	-
	Rinuncia o morte di un chiamato			-

3. TRASCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 3621 Registro Generale 4762
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 46971/18660 del 02/05/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 3622 Registro Generale 4763
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 46971/18660 del 02/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 08/08/2012 - Registro Particolare 6309 Registro Generale 8286
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8755 del 23/07/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali Non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono state rilevate spese di gestione condominiale, in quanto non esistono spazi e servizi comuni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esistenti, mancando spazi e servizi comuni

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

Millesimi di proprietà: 0/1000 (non esistono parti e servizi comuni).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore, né di servoscala, la distribuzione interna e la dotazione non garantisce la visitabilità, ma la adattabilità con limitati lavori, almeno ove fosse possibile accedere al pianerottolo di ingresso alla unità immobiliare, tramite un servoscala (mentre sarebbe difficile ed anti-economico installare un ascensore, data la distribuzione dell'edificio e la posizione dell'ingresso e del pianerottolo al piano)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultano

Attestazione Prestazione Energetica: ad oggi non esistente e perciò redatta dal sottoscritto CTU, a corredo della presente perizia)

Indice di prestazione energetica: G (attribuita in sede di stima)

Note Indice di prestazione energetica: redatto dal sottoscritto CTU **vedi allegato attestato**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono

Avvertenze ulteriori: non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/proprietario.

*****omissis*****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. permesso n. 19-11-1980 n. 29005 scheda 343/80 (**vedi allegato**)

Intestazione: *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di alloggi unifamiliari, aggregati a schiera

Oggetto: nuova costruzione (in Zona PEEP)

NOTE: **Non risultano agli atti la richiesta né il rilascio del certificato di abitabilità.**

7.1 Conformità edilizia:

Note: L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia del 19-11-1980 n. 29005 (scheda 343/80) e dalla sua costruzione non ha subito ulteriori trasformazioni aventi influenza sulla conformità edilizio-urbanistica.

Dal confronto dello stato di fatto, accertato con il sopralluogo effettuato in data 19-01-2017 (**vedi foto e video allegati alla perizia di stima**), con gli elaborati progettuali sulla base dei quali fu rilasciata la concessione edilizia, sono state accertate le seguenti difformità:

1. **Al piano primo:**
 - a- La realizzazione di una terrazza incassata nella falda del tetto, con accesso dal disimpegno;
 - b- Una diversa posizione delle aperture sul prospetto posteriore, rispetto al prospetto del progetto approvato (ma non della pianta dello stesso progetto, probabilmente a causa di una imprecisione grafica del tecnico progettista);
2. **Al piano rialzato:**
 - a- la realizzazione di un unico solaio orizzontale, invece di quello dislivellato previsto dal progetto, ottenuto con modifiche della quota di imposta della rampa che scende alla autorimessa ed interruzione della continuità del marciapiede esterno su via del Sigillo;
 - b- una diversa posizione delle tramezzature, con conseguenti variazioni alle superfici dei vani (maggiore superficie della cucina a scapito del soggiorno)
 - c- diversa posizione della porta di ingresso e conseguente modifica della scala di accesso al piano superiore;
3. **Al piano interrato:**
 - a- una diversa distribuzione interna, con spostamento del servizio igienico al di sotto della prima scala di accesso al piano rialzato, riduzione della superficie della cantina a vantaggio del ripostiglio che occupa ormai la superficie prevalente dell'intero piano interrato

Per quanto sopra si dichiara la non piena Conformità Edilizia. La regolarizzazione dello stato di fatto potrà essere raggiunta tramite un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 154 comma1, della LR 1/2015 (Testo Unico), poiché la situazione di fatto risulta conforme alle norme sia al momento della esecuzione delle opere che al momento attuale.

Il titolo richiesto potrà essere un Permesso di Costruire in Sanatoria. Trattandosi di Edilizia Convenzionata, esonerata dalla corresponsione della quota contributo di costruzione afferente al costo di costruzione (ed essendo rimasta invariata la volumetria dell'edificio) "*....il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila e non inferiore ad euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo*". Ritenendo che la difformità sia da considerare di minore rilevanza, in questa sede si ipotizza l'applicazione del minimo pari a € 600,00.

Il perfezionamento della pratica si stima che potrà comportare una spesa complessiva di € 1.500,00 (comprensivi di oblazione e spese tecniche)

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale di Terni
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bbv



COMUNE DI TERNI

18/01/2017

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione



Tavola A - Zonizzazione
BbV Conservazione dei volumi (art. 57)

Norme tecniche di attuazione:

Tavola A - Zonizzazione

BbV Conservazione dei volumi (art. 57)

OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n)c e BbV(n.))

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e)

Tavola B - Modalità di attuazione

P.E.E.P. (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Tutela delle acque sotterranee: classe 4 (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

III - Classe terza (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio,

individuazione ambiti – macro aree

2CT3 UNITA' di PAESAGGIO-2CT3 Borgorivo (art. 2CT3)

Perimetri macroaree

1 AMBITO QUARTIERI - Borgo Rivo

Tavola 5.1a - Piano Strutturale

Perimetro Macroaree

Bb Zone di completamento urbano

Gestione del piano

03-OP-067 Piani Approvati - Varianti al Piano Operativo NTA

BbV Zone incluse L.R. 13/2209 (piano casa)

Strumento urbanistico Adottato: Non ricorre

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme Tecniche di Attuazione:

Immobile sottoposto a vincolo di urbanistico: NO

Elem. Urbanist. che limitano la commerciabilità? SI

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? SI

NOTE:

La costruzione dell'immobile, su area ceduta in diritto di superficie dal Comune di Terni, fu condizionata alla stipula di una convenzione con il comune medesimo (rep. 22529 del 26 agosto del 1980), che prevedeva tra l'altro:

ART.8) Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti solamente con le modalità, i termini e i corrispettivi stabiliti dalla richiamata deliberazione di C.C. n.263 del 13.12.1973

del 10.10.1975 n.492, sui requisiti degli assegnatari di alloggi.

.....omissis.....

ART.9) Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito, salvo la revisione di cui in seguito, in £. 340.000 per mq. di superficie vendibile.

Il prezzo base medio di prima cessione delle autorimesse o posti auto viene stabilito in £. 200.000 per mq. di superficie netta.

La superficie vendibile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie degli alloggi, misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre più 1/3 dei balconi, e al netto dei vani scale e dei vani ascensore.

.....omissis.....

ART.10) - All'atto della cessione degli alloggi il prezzo massimo di vendita dovrà essere determinato sulla base del prezzo medio definitivo di prima cessione, aggiornato sulla base degli indici del costo della vita desunti dagli indici nazionali ISTAT e tenendo conto di una percentuale di deprezzamento in relazione all'età dell'edificio.

La determinazione del suddetto prezzo massimo di vendita avverrà secondo il seguente procedimento:

a - il prezzo di prima cessione subirà la variazione percentuale in più o in meno verificatasi tra gli indici ISTAT alla data della prima cessione e l'ultimo indice ISTAT disponibile alla data dell'atto di vendita;

b - il valore determinato come al punto a) verrà ridotto di una percentuale di deprezzamento stabilita in relazione all'età dell'edificio come dalla tabella che segue:

da	0 a	5 anni	0%
da	5 a	10 "	5%
da	10 a	20 "	10%

da	20 a	30 "	20%
oltre		30 anni	30% fisso
Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata al superficiario alienante una penalità pari a 5 volte la differenza dei due prezzi.			
ART.11) Il concessionario si obbliga in caso di vendita dell'immobile a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.			

Sulla base di tali patti è possibile determinare il Prezzo di vendita dell'immobile in questione, tenendo conto dei seguenti parametri:

1- determinazione della superficie vendibile ai diversi piani:







2- determinazione del Prezzo di prima cessione sulla base dei criteri dell'art. 9 della convenzione: risultato pari ad euro 37.212,75, come dimostrato dal seguente prospetto:

3- attualizzazione di tale Prezzo, nel rispetto delle indicazioni degli art. 9 e 10 della convenzione, procedendo attraverso le seguenti calcolazioni:

a- revisione del Prezzo, rideterminato al momento della richiesta rilascio di abitabilità (conclusione dei lavori per il caso di specie, mancando tale richiesta)	
a.1- quota invariabile 5%	€ 1.860,64
a.2- quota 95% aggiorn. indice costo vita ISTAT periodo agosto 1980-luglio 1983	€ 55.644,22
TOTALE	€ 57.504,86
b- revisione del Prezzo, rideterminato dal momento della richiesta di abitabilità al momento attuale (indice consumi ISTAT)	€ 170.674,42
c- deprezzamento per vetustà oltre 30 anni: 30%	€ 51.202,33
PREZZO DI VENDITA AGGIORNATO AL 2017	€ 119.472,09

In ordine alla medesima convenzione, occorre richiamare il fatto che in questo, come in tutti gli interventi compresi nei PEEP, il comune di Terni, ha proposto ai proprietari superficiali di acquisire in piena proprietà il terreno su cui avevano costruito le loro residenze economiche, previo pagamento di un corrispettivo commisurato ai costi di acquisto e di urbanizzazione del terreno edificato. L'adesione alla proposta avrebbe liberato la costruzione da ogni vincolo convenzionale, ivi compreso il Prezzo Massimo di Vendita dell'immobile e le restrizioni in ordine ai requisiti soggettivi degli acquirenti.

Per il caso di specie, tale corrispettivo è stato fissato in euro 3.220,73 (come da certificato emesso dal comune di Terni a richiesta del sottoscritto CTU).

I proprietari superficiali non hanno peraltro aderito alla proposta del comune di Terni, e pertanto il bene è tutt'ora gravato dai vincoli della convenzione sottoscritta nel 1980 e il diritto di superficie si dovrebbe così protrarre potrà fino al 2079.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: conservazione dei volumi esistenti (vedi art57
Sopra riportato)
Rapporto di copertura: (vedi art57 soprariportato)
Altezza massima ammessa: (vedi art57 soprariportato)
Volume massimo ammesso: (vedi art57 soprariportato)
Residua potenzialità edificatoria: NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra accertato si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **abitazione di tipo civile (A2) di cui al punto A+ autorimessa (C6)**

Il complesso immobiliare, facente parte di un aggregato di case unifamiliari a schiera, consiste in un alloggio duplex, che si sviluppa su due piani (terra/rialzato e primo) e che dispone peraltro di superfici non residenziali al piano seminterrato, destinate a taverna e autorimessa, accessibile quest'ultima da via del Sigillo, tramite un ripida rampa carrabile (**vedi documentazione fotografica**).

Le superfici nette e le destinazioni d'uso dei singoli vani, con la conseguente superficie equivalente (Superficie Complessiva Sc della L.457/78), si possono desumere dal seguente prospetto:

1. Quota e tipologia del diritto

Comune di Terni (proprietario per l'area)

***** nato a ***** il *****, C.F. ***** (proprietario superficario per 4/6)

***** nato a ***** il *****, C.F. ***** (proprietario superficario per 1/3)

Superficie complessiva di circa mq **168,46** (Su netta +60% Snr come definite dalla L.457/78)

L'edificio

è stato costruito nel: 1980-1983

ristrutturato: il fabbricato non sembra essere stato sottoposto ad interventi manutentivi o di ristrutturazione rilevanti, né tantomeno recenti.

L'unità immobiliare non è identificata con un numero nell'ambito dell'edificio a schiera: non risultano assegnati interni, ha un'altezza interna di circa: 2,70 ml

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli complessivi: due + seminterrato (al catasto definiti piani S1-T-1) di cui fuori terra n.2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Non si rilevano dissesti, lesioni o insufficienze strutturali; la dotazione di finiture ed impianti corrisponde a quella della edilizia residenziale corrente degli anni '80 del 900; non dispone di spazi comuni di pertinenza consistenti e, sul lato sud, si affaccia direttamente sulla strada pubblica. Lo stato manutentivo può definirsi buono. Non è dotato di ascensore. La consistenza di presidi contro il disperdimento energetico risulta quella tipica degli anni in cui l'edificio è stato costruito, nei quali si iniziavano ad adottare componenti edilizi per l'isolamento termico ma ancora di standard medio-basso; non si notano comunque, nelle pareti interne confinanti con l'esterno, fenomeni di condensa.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **non esistono balconi a sbalzo, ma piuttosto una terrazza incassata nella falda del tetto** condizioni: **in buone condizioni di efficienza e manutenzione**

Fondazioni tipologia: **in travi di c.a.** materiale: **Cemento armato** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a due rampe ortogonali** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **telai in cemento armato** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Note: **dotati di vetrocamera di normale consistenza**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **monostrato in Polistirene** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio multiforme** coibentazione: **rivestimento a cappotto** rivestimento: **intonaco di quarzo plastico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres ceramico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta semplice a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe ortogonali** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90, ma soggetto ad interruttore magnetotermico**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **priva di certificato di conformità**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **priva di certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non provvisto di certificato di conformità ex L46/90**

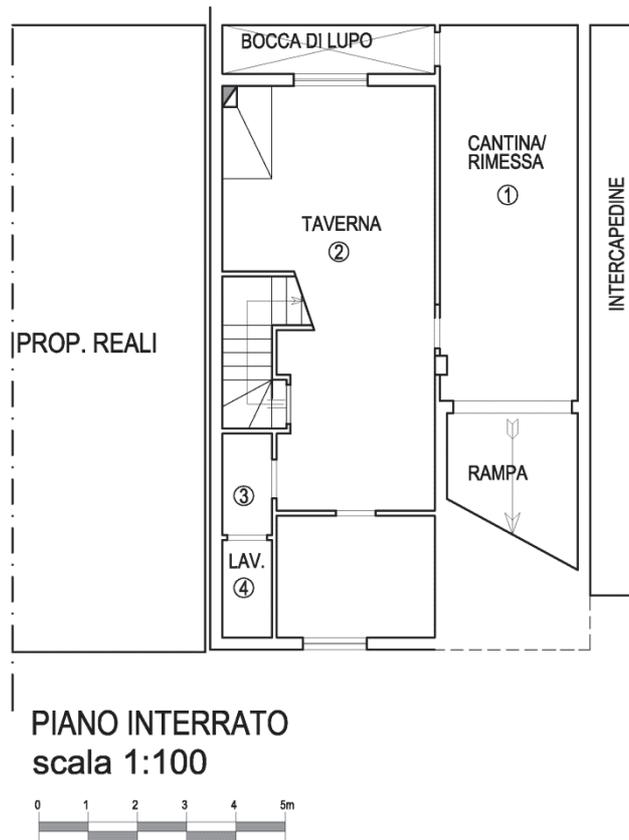
Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non provvisto di certificazione ex L46/90**

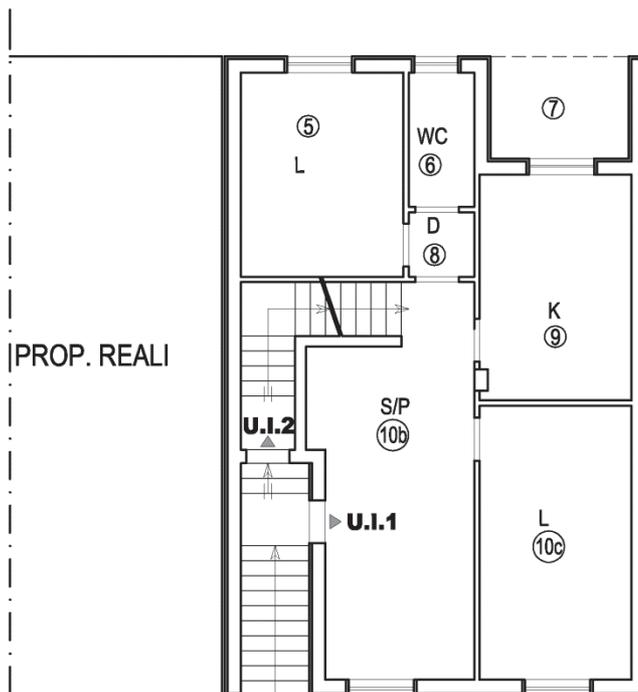
Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **funzionante, sprovvisto di certificato di conformità L46/90**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie utile netta (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione (pari a 0,6),

In ordine al quesito del Giudice riguardante la comoda divisibilità del bene, dopo aver esaminato la attuale distribuzione dell'alloggio, si è elaborata una ipotesi progettuale, che si riporta di seguito:





PIANO RIALZATO
scala 1:100





Le superfici che risulterebbero dalla divisione sarebbero le seguenti:

Le spese che si renderebbero necessarie per la divisione sarebbero le seguenti:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sul valore medio di mercato di edilizia residenziale omogenea, tenuto conto delle prestazioni funzionali, della dotazione e dello stato di manutenzione. Le fonti di informazione utilizzate per il parametro unitario sono consistite nei dati pubblicati dalla camera di commercio, dalla pubblicistica specializzata, da interrogazione diretta di agenzie immobiliari. Sono state poi calcolate le **superfici utili nette** (con riduzioni opportune per le superfici non residenziali) alle quali è stato applicato il suddetto parametro di valore medio di mercato opportunamente corretto in quanto qui riferito alle superfici equivalenti nette e non a quelle commerciali più spesso in uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.100,00 €/mq (di superficie netta equivalente, definite dalla L. 457/78 Superficie complessiva Sc)

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	168,46	€ 1.100,00	€ 185.306,00

Valore corpo	€ 185.306,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 185.306,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.768,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

1. valore del bene intero nello stato di fatto	€ 185.306,00
2. riduzioni	
Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Acquisto dal comune della piena proprietà del terreno <i>(la corresponsione al comune di tale somma risulta senz'altro conveniente in quanto la vendita dell'intero copro non potrebbe essere effettuata se non a soggetti aventi i requisiti per l'accesso al finanziamento pubblico agevolato e per un valore max di € 119.472,09)</i>	€ 2.280,73
Regolarizzazione edilizia del bene (accertamento conformità)	€ 1.500,00
Riallineamento catastale	€ 0,00
3. valore al netto delle riduzioni	€ 181.526,73
4. riduzioni di diritto	
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 27.229,01
5. VALORE NETTO DELL'INTERO COMPLESSO	€ 154.297,72
(ipotesi comproprietà, quota dell'esecutato: 1/3 = 51.432,57)	

Giudizio di comoda divisibilità: **si**

Nel caso di divisione, i valori unitari delle due unità immobiliari, sarebbero da incrementare in considerazione delle minori dimensioni delle due distinte unità immobiliari che si otterrebbero e dalla riqualificazione alla quale sarebbero sottoposte, con particolare riguardo alla UI 2 (che sarebbe attribuita in piena proprietà all'esecutato).

A lavori eseguiti il loro più probabile valore di mercato sarebbe così determinabile:

<u>UI</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Equivalente</u>	<u>Valore Unitario</u>	<u>Valore Complessivo</u>
<u>1</u>	<u>Alloggio piano rialz+autorim+taverna</u>	<u>99,16</u>	<u>€ 1.250,00</u>	<u>€ 123.950,00</u>
<u>2</u>	<u>Alloggio al piano primo</u>	<u>64,18</u>	<u>€ 1.350,00</u>	<u>€ 86.643,00</u>
	<u>Valore totale</u>			<u>€ 210.593,00</u>

<u>Valore corpo</u>	<u>€ 210.593,00</u>
<u>Valore accessori</u>	<u>€ 0,00</u>
<u>Valore complessivo intero</u>	<u>€ 210.593,00</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>	<u>€ 70.197,67</u>

6. QUOTA DI SPETTANZA DELL'ESECUTATO

Nella ipotesi di attribuzione all'esecutato della UI 2 **€ 70.197,67**

2. riduzioni

Acquisto dal comune della piena proprietà del terreno (quota parte) € 760,24
 Regolarizzazione edilizia del bene (quota parte) € 500,00
 Oneri per lavori di divisione (quota parte dell'esecutato, con spese residue a carico del comproprietario non esecutato) € 6.667,00

3. valore al netto delle riduzioni**€ 62.270,43****4. riduzioni di diritto**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.340,56

5. VALORE NETTO DELLA QUOTA PRIORIPRIETA' DELL'ESECUTATO

NELLA IPOTESI DELLA PIENA PROPRIETA' € 52.929,87

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (occupato dall'esecutato): € 52.929,87

Data generazione:

02-02-2017

Allegati:

- 1- Perizia omissis
- 2- documentazione fotografica
- 3- attestato di prestazione energetica (APE)
- 4- video EDICOM (non allegato materialmente alla presente stima, ma consegnato direttamente da Edicom)
- 5- mappa catastale dell'edificio
- 6- planimetria catastale dell'alloggio
- 7- scheda personale completa dell'esecutato rilasciata dalla CCIAA (Camere di Commercio Italiane)
- 8- visura catastale storica dell'immobile

L'Esperto alla stima
Arch. Moreno Ciavattini

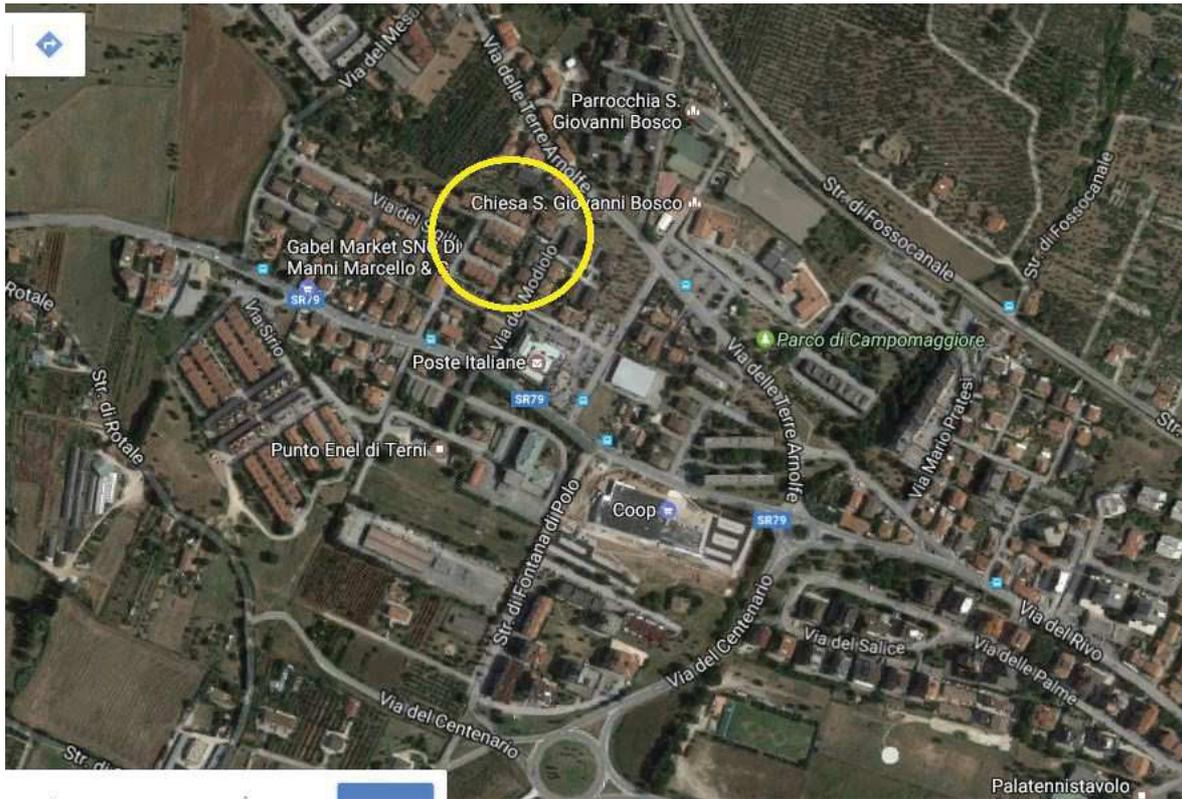


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

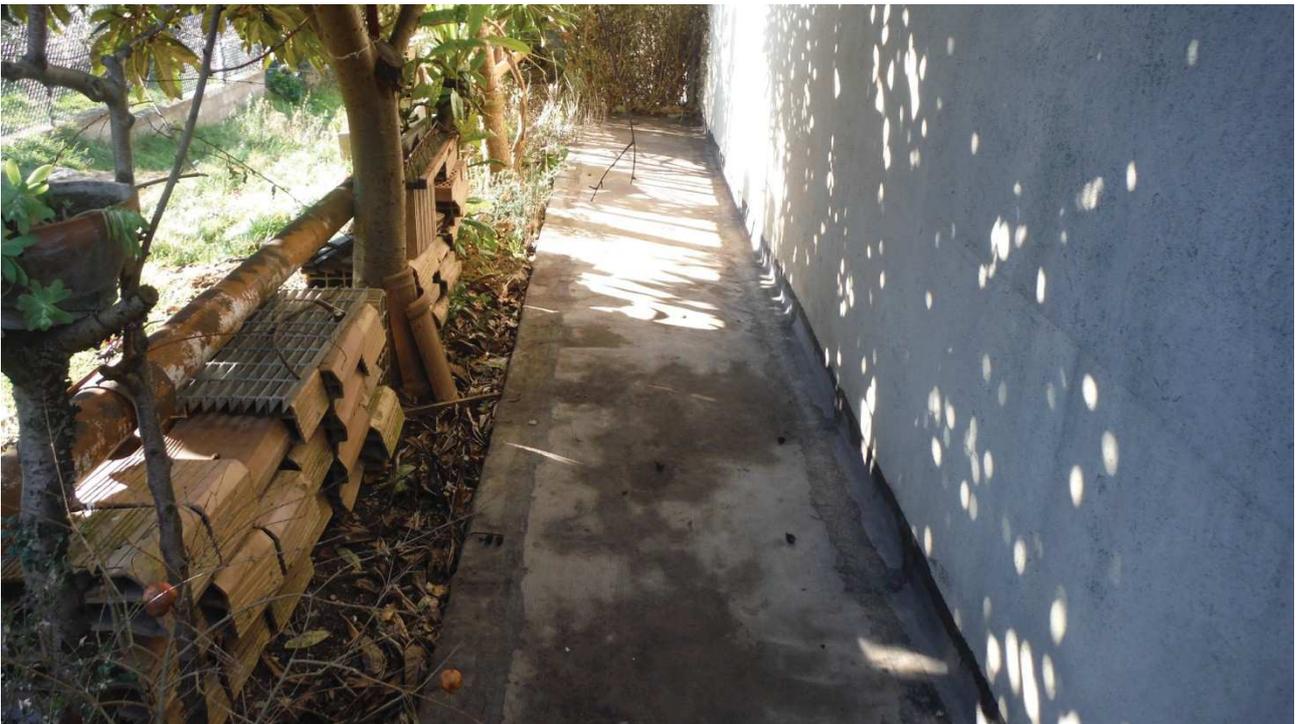


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

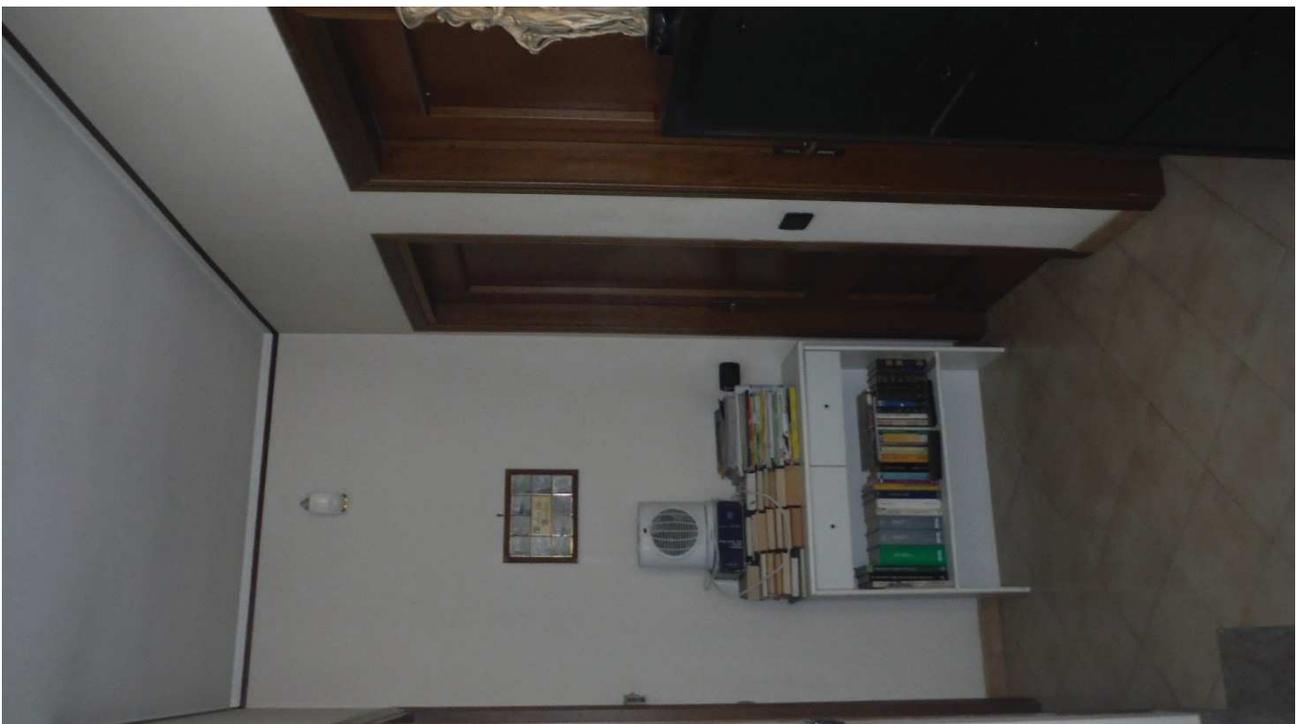


Foto 17



Foto 18

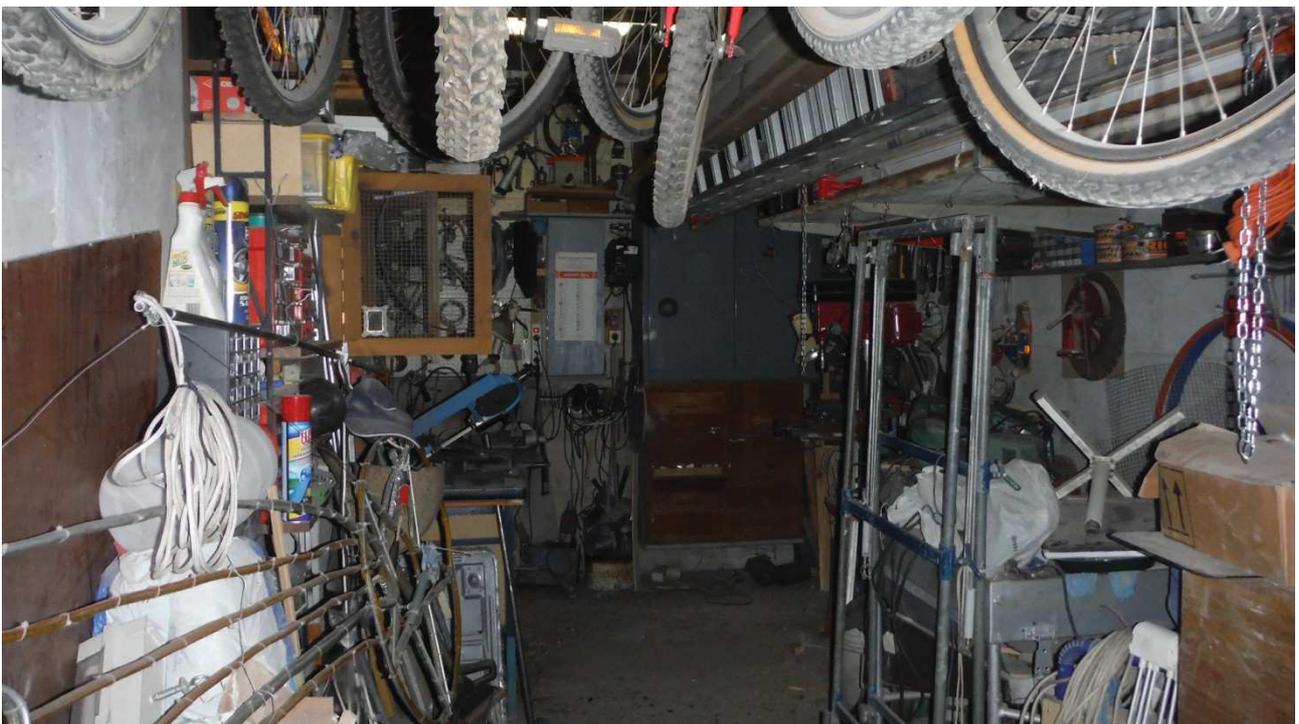


Foto 19

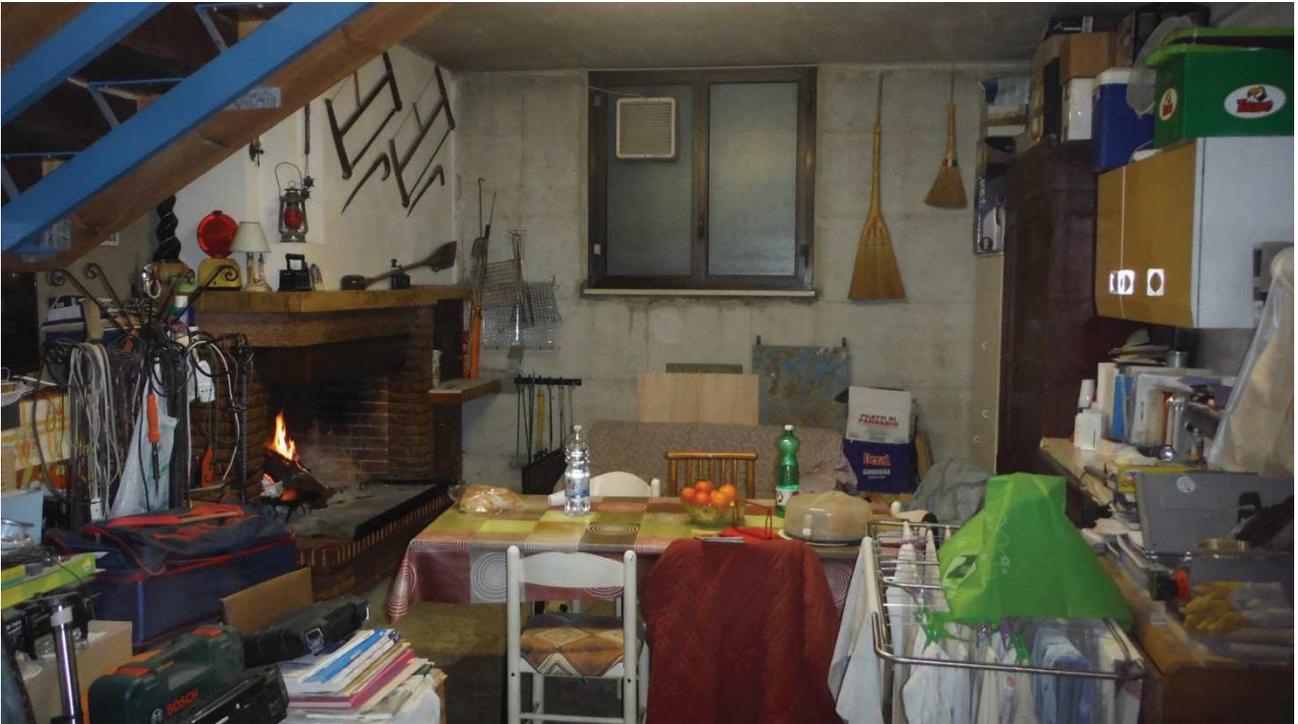


Foto 20

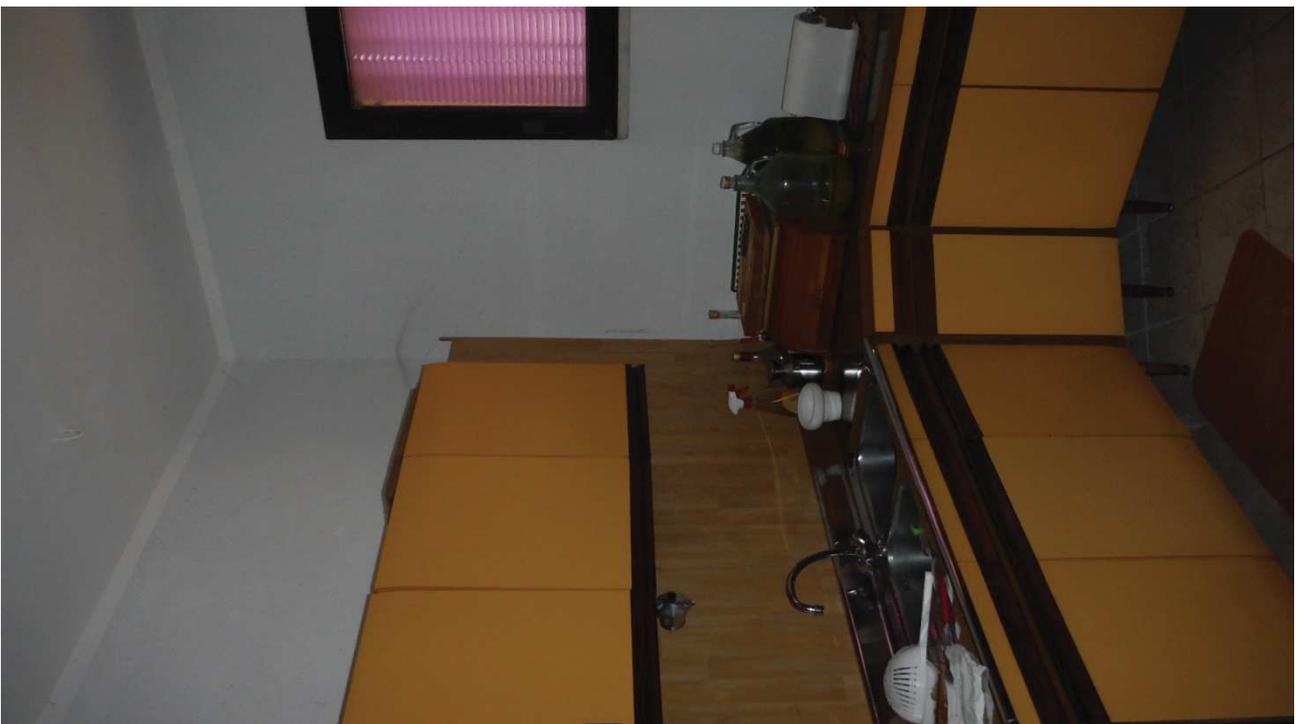


Foto 21



Foto22